

Hamburg - Osdorf

# Raumwunder für Familien - kompakt, gemütlich, durchdacht - 4 Räume

*Codice oggetto: 26132018*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 390 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26132018
Superficie netta	ca. 98 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 57 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf**

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	16.04.2035	Consumo finale di energia	134.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



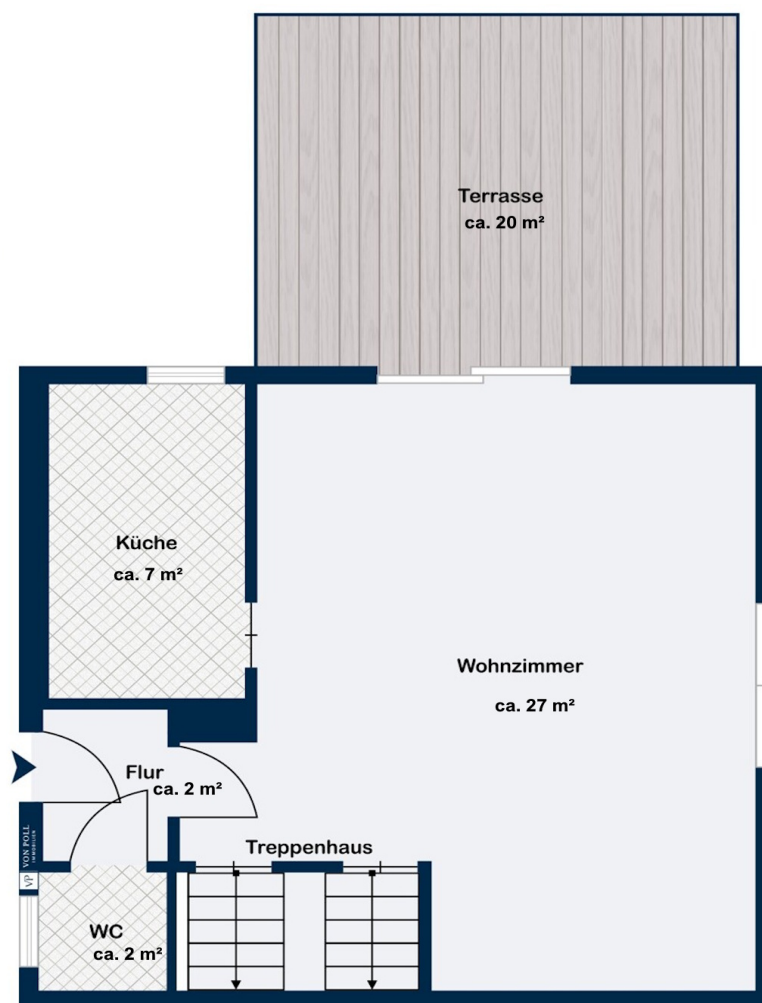
**Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf**

## La proprietà



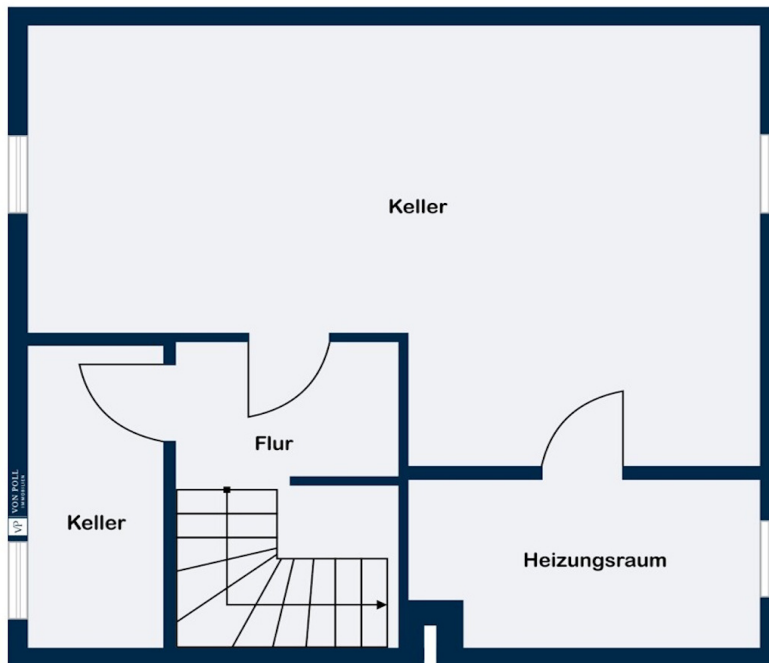
Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf**

## Una prima impressione

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1980 befindet sich im beliebten und familienfreundlichen Hamburger Stadtteil Osdorf. Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept und ein angenehmes Wohnambiente für Paare oder Familien.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener und heller Wohn- und Essbereich, der durch einen Kamin eine besonders gemütliche Atmosphäre erhält. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige, überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten, grünen Garten, der ideal zum Entspannen, Spielen und für gesellige Stunden im Freien geeignet ist. Die moderne Küche ist voll ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene sinnvoll.

Im Obergeschoss befinden sich zwei sehr gut geschnittene Zimmer, sowie zwei voll ausgestattete Bäder, die Komfort und Flexibilität im Alltag bieten.

Das Dachgeschoss verfügt über einen zusätzlichen Raum, der sich hervorragend auch als Homeoffice oder weiteres Zimmer nutzen lässt und damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Keller, der zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobby- und Hauswirtschaftsbereiche bietet.

Das Grundstück ist ideell geteilt und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 780 m<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 380 m<sup>2</sup> auf die Doppelhaushälfte. Der Garten verfügt zudem über einen Fahrradschuppen sowie ein im hinteren Bereich des Grundstücks gelegenes Gartenhaus mit kleiner Grünfläche.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer Wohnlage mit hohem Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten wie das Elbe Einkaufszentrum, diverse Schulen und Kindergärten sowie attraktive Grünanlagen wie der Lise-Meitner-Park sind gut erreichbar und unterstreichen die besondere Attraktivität des Standorts – insbesondere für Familien.

**Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Osdorf zählt zu den gefragten Wohnlagen in den Hamburger Elbvororten und überzeugt durch seine grüne und besonders familienfreundliche Umgebung. Entsprechend erfreut sich Osdorf im Hamburger Westen großer Beliebtheit.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten das Elbe-Einkaufszentrum, Alt-Osdorf sowie die nahegelegenen Ortskerne von Groß Flottbek, Nienstedten und Blankenese.

Der nur wenige Minuten entfernte Elbstrand sowie zahlreiche Parks – darunter der Lise-Meitner-Park, der Botanische Garten und der Volkspark – laden zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung renommierte Sporteinrichtungen wie der Hamburger Polo Club, der Tennisclub Blankenese sowie der Groß Flottbeker Tennis-, Hockey- und Golfclub.

Auch im Bildungsbereich ist Osdorf gut aufgestellt: Neben den Grundschulen Wesperloh und Barlsheide stehen weiterführende Schulen wie das Lise-Meitner-Gymnasium sowie die Gymnasien Christianeum und Gymnasium Hochrad zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch die International School of Hamburg.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Der Hamburger Hauptbahnhof sowie weitere S-Bahnstationen sind bequem mit dem Bus erreichbar. Die Bushaltestelle „Achtern Styg“ befindet sich in unmittelbarer Nähe. Mit dem Auto gelangt man in etwa 20 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

**Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0

E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)